



CERTIFICAT

EXPEDIENT NÚM.	ÒRGAN COL·LEGIAT	DATA DE LA SESSIÓ
2373/2022	El ple	24/09/2026

Francisca M. Adrover Cànaves, secretària de l'Ajuntament de Pollença (Illes Balears),

CERTIFIC:

Que el Ple, en sessió celebrada en la data a dalt indicada, va adoptar l'Acord que literalment es transcriu a continuació:

4. Expedient 2373/2022. Dictamen per a l'aprovació definitiva, si procedeix, de canvi de modalitat d'execució d'actuacions de transformació urbanística, amb sistema assignat d'execució per reparcel·lació, substituint l'actual modalitat de compensació prevista en el Planejament per la nova modalitat pretesa de Cooperació, a l'àmbit de la Unitat d'Execució (U.E.)-Codi: 11.1-(Plànol: Z-11.1) del PGOU vigent, situada a la zona de Cala Molins, Cala Sant Vicenç, del t.m.

Favorable	Tipus de votació: Ordinària	Tipus de majoria: Absoluta
	A favor: 16, En contra: 0, Abstencions: 0, Absents: 0	

Votació	A favor	En contra	Abstencions	Absents
Primera	16	0	0	0

FETS I FONAMENTS DE DRET

▫ Atès que d'acord amb les determinacions del PGOU vigent (resultant de la versió modificada per la seva adaptació al POOT, d'aprovació definitiva pel CIM en data 05.05.2008 i publicació al BOIB núm.: 83/08, compliment de prescripcions aprovades en data 12.04.2012 i publicades al BOIB núm.53/12), l'ordenació de l'àmbit de la U.E. 11.1 del PGOU té com objectiu l'obtenció de forma gratuïta de l'espai lliure públic i el vial situats al Pla General al fons de la Cala Molins. L'edificabilitat corresponent a la zona verda es transfereix a l'edificació de l'*Hotel Molins* a fi de regular la seva situació, tot prenent de referència les ordenances de la norma 114 *Zona d'allotjament turístic* (AT) del PGOU, concretament l'ordenança particular AT 11.7.

▫ Considerant que el sistema d'actuació assignat és el de *Reparcel·lació* en la seva modalitat de *Compensació*, com tal reflecteix la Fitxa d'ordenació de dita unitat d'execució





de l'àmbit (si bé en sentit literal ho fa emprant la terminologia del TRLS/76 llavors aplicable, en referència al *"sistema d'execució per Compensació"*) i el termini assenyalat per a presentar el projecte d'Estatut i Bases d'actuació de constitució de la Junta de Compensació es va fixar en tres (3) mesos des de l'aprovació definitiva del PGOU, amb l'avertiment de que si així no es fes, l'Ajuntament canviaria el sistema per algun altre dels legalment previstos, de conformitat amb els articles 115 i 38 del Reglament de Gestió Urbanística (RGU/78) vigent en aquell moment, previ requeriment als propietaris, requisit aquest darrer que val a dir consta ja degudament complimentat en l'expedient relacionat núm. 2091/2022, relatiu a la cessió anticipada de la finca núm.: 9.124 de la part de la finca registral que s'integra dins l'àmbit de la Unitat d'Execució (U.E) 11.1 del PGOU local per part de la mercantil propietària de la mateixa *"Inmobiliària Molins, S.A., en liquidació"*, formalitzat que fou el consentiment de la resta de propietaris de la Unitat d'Execució 11.1 del PGOU a la cessió anticipada de la finca (aprovada de forma definitiva en mèrits del decret de Batlia núm.1112 de data 31.10.2023) amb l'objectiu de facilitar la gestió per part de l'Ajuntament una vegada modificada la nova modalitat d'execució per Cooperació ara pretesa.

▫ Vist que mitjançant escrit RGE núm.3244 de data 27.05.2022, l'acreditada representació legal de la persona jurídica titular de l'establiment hotelier confrontant per la U.E.11.1 del PGOU en la part del c/ Cala Molins, en la provada legitimació que ostenta d'acord la seva condició de propietària interessada (article 1.1.c de la Llei 39/2015) i a més també en el lliure exercici de l'acció pública urbanística (article 14.1 de la LUIB), va sol·licitar igualment el canvi de modalitat de l'execució de l'àmbit.

▫ Atès que després del tràmits de rigor, mitjançant decret de batlia núm.1250 de data 28.11.2024 (publicat al BOIB núm.: 158 de data 05.12.2024), es va resoldre aprovar inicialment el canvi de sistema pretès, sotmetre l'expedient a informació pública per termini de 20 dies, i finalment també, atorgar audiència als propietaris afectats i al CIM per idèntic termini sense que, transcorregut aquest, s'hagin formulat al·legacions.

▫ Vist l'informe jurídic i de procediment emès pel tècnic de l'àrea municipal competent, que disposa de nota de conformitat de la Secretària de la Corporació que preveu l'article 3 b) del RD 1174/1987, de 18 de setembre, de règim jurídic dels funcionaris de l'administració local amb habilitació de caràcter nacional, que en la seva part bastant és del tenor literal següent:

".../...

- Que, l'article 75.2 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les illes Balears (LUIB), estableix que l'execució de les actuacions de transformació urbanística es realitzarà mitjançant el sistema de reparcel·lació en qualsevol de les seves modalitats: compensació o cooperació, o bé mitjançant l'aplicació del sistema d'expropiació.

En principi, l'administració actuant ha de triar el sistema d'actuació aplicable i la seva modalitat segons les necessitats i els mitjans economicofinancers de què disposi, la col·laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies que concorrin, i encara que el sistema de reparcel·lació, en la modalitat de compensació, gaudeix de preferència, raons





d'oportunitat, urgència o necessitat poden exigir l'aplicació del sistema de cooperació o d'expropiació.

És més, quan la junta de compensació o el propietari únic dels terrenys incompleixi les seves obligacions en la modalitat de compensació, l'art. 75.4 LUIB determina l'obligatòria aplicació del sistema d'expropiació o cooperació:

“En tot cas procedirà l'aplicació del sistema d'expropiació o de cooperació en la modalitat de gestió directa, o bé en la indirecta, quan la Junta de Compensació o, si és el cas, la persona propietària única de tots els terrenys de la unitat d'actuació incompleixi les obligacions inherents a la modalitat de compensació”.

En aquest sentit, cal tenir en compte que, tal com estableix l'article 113.1 LUIB, una de les obligacions fonamentals que assumeixen els promotors i les juntes de compensació és, precisament, la d'urbanitzar en els terminis fixats en els instruments de planejament, d'aquí ve que el seu incompliment comporta, prèvia declaració per part de l'Ajuntament, l'aplicació d'una sèrie de conseqüències, entre elles el canvi de sistema d'actuació, en virtut del determinat en l'art. 113.2 LUIB.

*Tanmateix, aquest no és el cas de la unitat d'execució que ens ocupa, tota vegada que els terrenys que la integren no pertanyen a propietari únic i, tampoc, s'ha constituït la Junta de Compensació, d'aquí la necessitat d'analitzar l'Ajuntament el conjunt de **circumstàncies** que concorren, de manera significativa pel que fa a la **disponibilitat financera** que ha de permetre executar i sufragar les obres de urbanització, abans de prendre la decisió de canviar la modalitat d'execució assignant la de Cooperació d'iniciativa municipal en detriment de la de Compensació d'iniciativa privada, havent de fer especial menció en aquest punt al fet de que, a banda del conegut principi general del **Interès públic** com a finalitat del planejament urbanístic en el sentit de que el planejament ha de perseguir la millor ordenació possible en tant que es troba encaminada, i sotmesa, a la consecució de l'interès general, i no als interessos dels propietaris del sòl o als de l'Entitat local, essent evident que el transcurs d'un **lapse temporal** de prop de 16 anys sense que es duguin a terme les previsions del Planejament no concorda amb el postulat, això banda diem, és significatiu tenir particularment present que consta a la dipositària de fons de l'Ajuntament l'**aval formalitzat** per l'establiment hotelier integrant de l'àmbit, per l'import provisional i a compte de 1.301.317,89´-€, **en garantia dels deures d'equidistribució del desenvolupament urbanístic de l'àmbit**, d'acord amb l'informe tècnic emès per l'arquitecta municipal en data 07.11.2017 en el si de l'exp.municipal d'obra núm.234/2015 instat per la promotora “Hotel Molins, SA.” per a la reforma i distribució interior, demolició i ampliació zonal, rehabilitació i reforç estructural de l'establiment turístic esmentat, a l'empara del previst en l'article 16.1 del decret Llei 3/2014, de 5 de desembre, de mesures urgents destinades a potenciar la competitivitat i la desestacionalització turística a les I.B., en quan disposa que “Excepcionalment i sens perjudici del deure de contribuir amb el que resulti de la distribució justa de les càrregues i beneficis derivats del planejament, la ubicació d'un establiment turístic, dins un polígon de gestió o unitat d'actuació, en sòl urbà, pendent de gestió i execució que tenguí per finalitat la compleció o millora dels serveis urbanístics, no impedeix la concessió de la corresponent llicència municipal d'obres emparades en la disposició*





*addicional quarta de la Llei 8/2012 del turisme de les Illes Balears”, acrescut el conjunt de tot plegat pel fet a tenir en compte que el sistema de Cooperació, en el que l’Ajuntament executa les obres d’urbanització essent a càrrec dels propietaris el cost de les mateixes, permet el **pagament anticipat de les quantitats a compte de les despeses d’urbanització (...)**”.*

Vista la proposta de resolució PR/2026/1640 de 15 de setembre de 2026.

RESOLUCIÓ

Primer. Aprovar definitivament, el canvi de modalitat d’execució d’actuacions de transformació urbanística, amb sistema assignat d’execució per reparcel·lació, substituint l’actual modalitat de Compensació prevista en el Planejament per la nova modalitat pretesa de Cooperació, a l’àmbit de la Unitat d’Execució (U.E.)-Codi: 11.1-Plànol: Z-11.1 del PGOU vigent (resultant de la versió modificada per la seva adaptació al POOT, d’aprovació definitiva pel CIM en data 05.05.2008 i publicació al BOIB núm.: 83/08, compliment de prescripcions aprovades en data 12.04.2012 i publicades al BOIB núm.53/12), situada a la zona de Cala Molins, Cala Sant Vicenç, del t.m., tot fent constar que durant el tràmit d’informació pública i notificació als interessats no s’ha presentat al·legació alguna.

Segon. Publicar l’Acord d’aprovació definitiva en el BOIB i en l’adreça o punt d’accés electrònic municipal (www.ajpollenca.net).

Tercer. Comunicar l’Acord adoptat a l’Arxiu d’urbanisme de les I.B. i al Consell Insular de Mallorca, als efectes oportuns.

I, perquè consti, expedesc aquest certificat d’ordre i amb el vistiplau del batle-president a reserva dels termes que resultin de l’aprovació de l’acta corresponent que el conté, de conformitat amb allò que preveu l’article 206 del Reial decret 2568/1986, de 28 de novembre, pel qual s’aprova el Reglament d’organització, funcionament i règim jurídic de les entitats locals.

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

